

Gemeinde Itingen
Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanreglement

Quartierplanung Zentrum

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00104

Datum
27. Mai 2024

Inhalt

1	Erlass	3
2	Zweck und Ziele der Planung	4
3	Geltungsbereich und Inhalt.....	5
4	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	6
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
6	Art und Mass der Nutzung	9
7	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	10
8	Erschliessung und Parkierung	13
9	Ver- und Entsorgung sowie Energie.....	14
10	Lärmschutz.....	15
11	Störfallvorsorge	16
12	Naturgefahren	17
13	Realisierung, Quartierplanvertrag.....	18
14	Ausnahmen.....	19
15	Schlussbestimmungen	20
16	Beschlussfassung.....	21

1 Erlass

Beschluss

- ¹ Die Einwohnergemeinde Itingen erlässt, gestützt auf § 2 - 7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Zentrum Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte» im Massstab 1:500.

2 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Zentrum bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und ortsbaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung einer architektonisch und ortsbaulich gut gestalteten Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität
 - gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - optimale Erschliessung
 - ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung
 - Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise
 - Umsetzung der kantonalen Naturgefahrenkarte zur Minimierung der Auswirkungen von Naturereignissen
 - Sicherstellung der öffentlichen Parkierung, der Wertstoffsammelstelle, der Veloparkierung und der öffentlichen Durchwegung
 - Umsetzung von gewässerschutz- und umweltrelevanten Zielen zum Rückhalt, zur Verdunstung durch die Aussenraumgestaltung und zur Versickerung von Niederschlagswasser

3 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung der Freiflächen und des Aussenraums
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung
 - die Ver- und Entsorgung

4 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- ortsbauliche
Einpassung*
- 1 Die Bebauung ist als ortsbauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.
- Umsetzung im
Baugesuchsverfahren*
- 2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.

5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

<i>Lage und Grösse</i>	1	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss Ziff. 5 Abs. 11
<i>Anordnung</i>	2	Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche A, B und C kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF) frei erfolgen. ¹ Zusätzlich sind im entsprechenden Baubereich zweigeschossige Anbauten möglich.
<i>Baulinien</i>	3	Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG. Balkone dürfen nicht über die Baulinien hinausragen.
<i>Gebäudehöhe</i>	4	Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.
<i>Überragung der Baubereiche</i>	5	Folgende Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Sie müssen jedoch in das bauliche und aussenräumliche Konzept eingepasst und integriert sein. a. Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Auskragung von 1.00 m; b. Nebenbauten gemäss Ziff. 5 Abs. 11.
<i>Fassadengestaltung</i>	6	Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung ein gutes Gesamtbild ergeben. Transparente Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.
<i>Dachform</i>	7	Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Nebenbauten gemäss Ziff. 5 Abs. 11
<i>Dachaufbauten</i>	8	Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Absturzsicherungen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen. Sie sind so weit technisch machbar 45 Grad hinter die Gebäudeaussenkanten zurückzusetzen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziff. 4 besonders zu achten.
<i>Photovoltaik-Anlagen</i>	9	Auf den Dächern der Quartierplanüberbauung sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung Photovoltaik-Anlagen zu realisieren.

¹ Die freie Anordnung der Bauten erfolgt vorbehältlich der Einhaltung der Grenzabstände gemäss § 90 RBG sowie § 52 RBV sofern privatrechtliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes regeln.

Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Materialisierung und Farbgebung der Dächer* 10 Die Dachoberflächen inkl. allfällige Aufbauten müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Nicht begehbare Flachdächer sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Retention extensiv zu begrünen. Die begrüneten Dächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen. Wo möglich ist eine Kombination von Anlagen zur Energiegewinnung mit einer extensiven, ökologisch hochwertigen Dachbegrünung anzustreben. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern dessen Zustimmung.
- Nebenbauten* 11 Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten. Die maximale zulässige Grundfläche beträgt jeweils 30 m², die Summe aller Grundflächen insgesamt höchstens 150 m². Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.50 m ab gestaltetem Terrain.
- erhaltenswerte Baute* 12 Diese Baute ist aufgrund ihrer Lage, ihres Volumens und ihrer Gliederung für das Ortsbild von Bedeutung und daher möglichst zu erhalten. Renovationen sowie Um- und Anbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Ersatzneubauten sind dann möglich, wenn der Erhalt der Bestandesbaute aus bautechnischen oder wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll ist oder wenn die Verkehrssicherheit wie Fussgängersicherheit, Sichtbermen oder Schleppkurven einen rückversetzten Ersatzneubau erfordert. Richtungsweisend für den Ersatzneubau ist der Bestandesbau. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist ein allfälliger Ersatzneubau um mindestens 2 m gegenüber der Landstrasse zurückzusetzen.
- Für die Beurteilung baulicher Massnahmen ist die Zustimmung des Gemeinderats nach Anhörung der Fachkommission für Bauten im Ortskern (FAKOB) erforderlich.

6 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal sind Wohn- und Geschäftsnutzungen und mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zulässig.
- Empfindliche Nutzungen* 2 Im Quartierplanperimeter sind aufgrund des Störfallrisikos keine empfindlichen Einrichtungen wie beispielsweise Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim), Kindergärten und Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Personen zulässig.
- Nutzungsmass* 3 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGF) verbindlich. Die maximal zulässige BGF im Quartierplanperimeter beträgt 6000 m². Die Bruttogeschossfläche der Gebäulichkeiten auf Parz. Nr. 124 werden nicht mitgezählt.
- Definition der baulichen Nutzung* 4 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen inkl. deren Erschliessung. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile* 5 Nicht angerechnet werden
- a. Untergeschoss
 - b. Sockelgeschoss
 - c. Generell:
Den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge dienen.
Nebenbauten gemäss Ziff. 5 Abs. 11; Balkone und unmittelbar an das Haus anschliessende Sitzplätze dürfen allseits mit profillosen, einfach verglasten Elementen versehen werden.
 - e. Aussenisolationen die an bestehenden Gebäuden neu angebracht werden.
- behindertengerechte Bauweise* 6 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).
- Nutzungsverschiebungen* 7 Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

7 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltungsgrundsätze* 1 Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Es muss eine möglichst naturnahe Gestaltung und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohner erreicht werden.
- Umgebungsplan* 2 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziff. 4 Abs. 1, Ziff. 5 Abs. 11, Ziff. 6 und Ziff. 7 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Umgebungsplan vorzustellen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Nebenbauten und Anlagen, die Art und Lage der Bepflanzung, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Zufahrten und Stellflächen für Ereignisfahrzeuge sowie die Nutzung und Gestaltung der Dachflächen, darstellt.
- Ausdehnung der Bereiche und Flächen* 3 Die Ausdehnungen der in Ziff. 7 beschriebenen Bereiche und Flächen gehen aus dem Quartierplan hervor. Die effektiven Ausdehnungen der Flächen sind im Umgebungsplan aufzuzeigen und können vom Quartierplan geringfügig abweichen, sofern Ziele und Zwecke der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden.
- Erschliessungsfläche (motorisierter Individualverkehr gestattet)* 4 Die im Plan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte» dargestellte Erschliessungsfläche (motorisierter Individualverkehr gestattet) dient unter anderem als Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr, als Zufahrt zur Einstellhalle sowie als Sicherung des Bahnwegs als durchgängige Erschliessungsstrasse.
- Erschliessungsfläche Fussverkehr (motorisierter Individualverkehr nicht gestattet)* 5 Die im Plan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte» dargestellte Erschliessungsfläche (motorisierter Individualverkehr nicht gestattet) dient dem Fussverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude.
- Erschliessungsfläche Rebstock* 6 Die im Plan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte» dargestellte Erschliessungsfläche Rebstock dient als Erschliessungsfläche der Parzelle Nr. 124 für den motorisierten Individualverkehr. Eine Umnutzung zu einem Garten ist erlaubt.
- Vorzone* 7 Der Bereich «Vorzone» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender, verkehrsberuhigter Freiraum zu gestalten. Es sind drei säulenförmige Bäume zu pflanzen.
- Platz* 8 Der Bereich «Platz» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender Freiraum zu gestalten, welcher im Zentrum ein Baumvolumen aufweist. Die Fläche besteht grundsätzlich aus einem Hartbelag. Die Nutzung dieses Raums dient als siedlungsbezogener Spiel- und Aufenthaltsraum.

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Hain* 9 Der Bereich «Hain» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender Freiraum zu gestalten. Er wird durch Bäume beschattet und mit versickerungsfähigem Boden ausgestaltet.
- Hecke* 10 Der Bereich «Hecke» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender, naturnaher und gepflegter Lebensraum zu gestalten. Vegetationsflächen sind vollständig aus standortgerechten Pflanzen anzulegen.
- Grünraum* 11 Der Bereich «Grünraum» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängender, extensiv genutzter und gepflegter Lebensraum zu gestalten, welcher die Biodiversität fördert. Bauten für Nutzungen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- Garten* 12 Die Bereiche «Garten» gemäss Quartierplan dienen der privaten Nutzung. Für die Bepflanzung der Privatgärten sind nur einheimische oder standortgerechte Pflanzen zulässig. Zwei Drittel der jeweiligen Gartenfläche ist als ungedeckte, unversiegelte und wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Nebenbauten gemäss Ziff. 5 Abs. 11 sind nicht erlaubt.
- Spielplatz* 13 Der Bereich «Spielplatz» ist als ein zusammenhängender, siedlungsbezogener und kinderfreundlicher Erlebnisraum zu gestalten.
- Zu pflanzende Bäume* 14 Es sind mindestens 11 Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Sie müssen standortgerecht und nach Möglichkeit einheimisch sein. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert. Sollte ein Baum alters- oder krankheitshalber entfernt werden müssen, ist dieser adäquat zu ersetzen. Baumstandorte über der unterirdischen Einstellhalle müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 1 m aufweisen.
- Sträucher / Kleinkronige Bäume* 15 Sträucher und kleinkronige Bäume müssen vorwiegend einheimisch oder standortgerecht sein.
- Neophyten* 16 Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten. Thujas jeder Art und Kirschlorbeer sind verboten.
- Naturnahe Schotterflächen* 17 Naturnahe offene Kies- und Schotterflächen sind in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Versiegelte Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.
- Bereich für Parkierung* 18 Der «Bereich für Parkierung» ist mit Verbundsteinen zu gestalten und darf nicht überdacht werden. Die Zugänglichkeit der Zugangsschächte zum unterhalb der Fläche verlaufenden Kanal sind in der Gestaltung zwingend zu berücksichtigen.
- Terraingestaltung* 19 Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind erlaubt und müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Meteorwasser* 20 Wege und Plätze sind über die Schulter zu entwässern. Freiflächen sind entweder wasserdurchlässig auszuführen oder über die Schulter zu entwässern. Ausgenommen davon ist der Bahnweg inkl. Vorzone.

Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Beleuchtungen* 21 Die Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken und Lichtkegel nach oben abzuschirmen.
- Kleintierfallen* 22 Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind Licht- und Lüftungsschächte abzudecken.
- Bemusterung und Materialisierung* 23 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind beim Gemeinderat die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege und zur Bepflanzung einzureichen.
- Änderungen* 24 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

8 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|--|---|---|
| <i>Gestaltung</i> | 1 | Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan können in beschränktem Mass davon abweichen. |
| <i>Zufahrt von der Landstrasse</i> | 2 | Die direkte Zufahrt von der Landstrasse auf die Parzelle Nr. 124 bleibt gewährleistet. |
| <i>Zufahrt Einstellhalle</i> | 3 | Die «Zufahrt Einstellhalle» gemäss Quartierplan ist an der dafür vorgesehenen Stelle anzuordnen. |
| <i>Parkplatzberechnung</i> | 4 | Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und für Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Für Besucherparkplätze kann der Reduktionsfaktor angewendet werden. Dadurch frei werdende Parkplätze gelten als zusätzliche öffentliche Parkplätze gemäss Ziff. 8 Abs. 6. |
| <i>Lage der Parkplätze</i> | 5 | Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. |
| <i>öffentliche Parkplätze</i> | 6 | Zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucherparkplätzen sind im Sockelgeschoss der Autoeinstellhalle mindestens 25 und im Bereich für Parkierung fünf rund um die Uhr zugängliche öffentliche Parkplätze zu realisieren. |
| <i>Parkplatz für öffentliche Wertstoffsammelstelle</i> | 7 | Für die Benutzung der Entsorgungsstelle wird ein oberirdischer Parkplatz erstellt. Es handelt sich explizit um ein Kurzzeitparkplatz, welcher ausschliesslich der Entsorgung dient. |
| <i>öffentlicher Veloabstellplatz</i> | 8 | Im Bereich des Symbols «Veloabstellplatz» gemäss Quartierplan sind 20 öffentliche gedeckte Veloparkplätze zu erstellen. |
| <i>Veloabstellplatz Bewohner:Innen</i> | 9 | Für die Bewohner:Innen werden Veloabstellplätze erstellt. Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas. Sie können gedeckt oder ungedeckt sein. |

9 Ver- und Entsorgung sowie Energie

- Energiekonzept* 1 Für das Quartierplanareal ist ein Energiekonzept mit folgenden Zielen zu erarbeiten:
→ Minimierung des Energiebedarfs (Wärme und Elektrizität)
→ rationelle Energienutzung (Abwärmenutzung, Einsatz von erneuerbaren Energien)
- Energiestandard* 2 Neubauten haben den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des Minergie P Standards einzuhalten.
- E-Ladestationen* 3 In der Autoeinstellhalle sind Leerrohre und Kabeltragsysteme für eine spätere, dem Bedarf entsprechende Installation von Ladestationen, vorzusehen (mindestens Ausbaustandard «A-Pipe for Power» gemäss SIA 2060).
- Wasser und Abwasser* 4 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem GWP bzw. GEP der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Zudem sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens die Thematiken der Versickerung, der Retention und des Abflusses zu berücksichtigen und aufzuzeigen.
- Abfall und Recycling* 5 Die Lage der siedlungseigenen Abstellplätze für Container und Grünabfuhr sind in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches (Baugesuchspläne, Umgebungsplan) zu definieren.
- öffentliche Wertstoffsammelstelle (kein Hauskehricht)* 6 Für die bestehende öffentliche Entsorgungsstelle ist ein Ersatz in Form von Unterflurcontainern auf dem Quartierplanareal zu schaffen. Die Lage und die Ausdehnung im Plan können in beschränktem Mass davon abweichen. Die Kapazität hat fünf Unterflurcontainern zu entsprechen.

10 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Lärmschutzmassnahmen* 2 Bei allen Baubereichen sind bei lärmempfindlichen Räumen mit Fenstern auf der Nordseite ausschliesslich festverglaste Fenster ohne Öffnungsmechanik (auch nicht zu Reinigungszwecken) zulässig. Dies gilt auch für die Ost- und Westfassaden der Baubereiche A und C.
- Nachweise* 3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

11 Störfallvorsorge

- Störfallvorsorge* 1 Zur Verminderung des Störfallrisikos sind im Sinne der Vorsorge einfache bauliche Schutzmassnahmen umzusetzen. Solche sind:
- keine brennbaren Baustoffe an den Fassaden
 - rauchdicht verschliessbare Öffnungen (Türen, Fenster usw.) in Richtung Norden zur Bahnlinie
 - bahnabgewandte Lüftungsanlagen
 - geeignete, bahnabgewandte Anordnung der Fluchtwege

12 Naturgefahren

- Gefährdungsbereich allgemein* 1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.
- Baugesuchsunterlagen* 2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- Gefährdungsbereich Überschwemmung* 3 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Schutzhöhe* 4 Die massgebenden Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis des «Fachgutachtens Naturgefahren» der Emch + Berger AG (Spiez, 19. September 2023) und unter Berücksichtigung der mit dem Bauprojekt geplanten neuen Terrainhöhen zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre). Als Messbasis für die Schutzhöhen gilt das neue Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.
- Gebäudeteile unterhalb Schutzhöhe* 5 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden entstehen können. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäude mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise, ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig (Überflutung wird in Kauf genommen).
- Beanspruchungen* 6 Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Regenwasserbewirtschaftung* 7 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist aufzuzeigen, wie durch eine integrale und klimaangepasste Regenwasserbewirtschaftung sowie durch ergänzende Massnahmen die geordnete und schadenminimierte Bewältigung von Überschwemmungsereignissen (Hochwasser und Oberflächenabfluss) gewährleistet wird. Eine Gefahrenverlagerung oder Mehrgefährdung von bestehenden Baugebieten ist zu verhindern.

13 Realisierung, Quartierplanvertrag

- Inhalte*
Quartierplanvertrag
- 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen, Servitute und Dienstbarkeiten unentgeltlich ein. Dazu schliessen die Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Itingen einen Quartierplanvertrag ab.
- Parzellierung*
- 2 Eine allfällige spätere Parzellierung des Quartierplanareals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

14 Ausnahmen

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| <i>Abweichungen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen. |
| <i>Bedingungen</i> | 2 | Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziff. 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>grössere Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen vom ortsbaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen. |

15 Schlussbestimmungen

- | | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Genehmigung</i> | 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und öffentlich beurkundet wurde. |
| <i>Umsetzung</i> | 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | 4 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. |

16 Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	